

дома), а для родителя двоих маленьких детей скорее минусом (шум, загазованность, безопасность). Каждый выбирает для себя, поэтому система рейтингов разбита на категории, учитывающие интересы каждой группы.

Что получает потребитель, приобретая квартиру? Квадратные метры или вид из окна, благоустроенный двор и развитую инфраструктуру? Пока, скорее, все же первое. Появятся ли у дома со временем газоны и детский городок, полностью остается на совести застройщика.

Сегодня на рынке отсутствует общепризнанная классификация многоквартирных жилых домов, есть несколько документов, предложенных участниками рынка и рекомендуемых к использованию. Под «классом» жилья застройщики понимают некое абстрактное понятие, и сами принимают решение о том, как позиционировать свой объект. Вопрос определения ключевых характеристик объекта сегодня достаточно актуален, поскольку позволил бы потребителям иметь более полное представление о приобретаемом объекте жилой недвижимости.

Предложенная в рамках данного исследования система рейтингования многоквартирных жилых является альтернативой классификации жилой недвижимости. Она ориентирована в первую очередь на потребителя и учитывает интересы покупателей квартир в новостройках. Перечень характеристик жилых домов является инструментом для защиты интересов потребителей, являясь ориентиром, позволяющим сделать выбор квартиры в новостройке более осознанным и понятным

## **ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВНЕШНЕЙ И ВНУТРЕННЕЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ**

УДК 332.1

*Мышкина Ю.И.  
Магистрант  
ВШЭМ, УрФУ*

*В настоящее время ситуация на рынке недвижимости складывается довольно неоднозначно. Существует множество прогнозов, которые, тем не менее, не дают точного ответа на вопрос выгодно ли покупать и продавать недвижимость в условиях кризиса.*

**Ключевые слова:** недвижимость, первичный рынок недвижимости, ипотека, экономическая нестабильность.

Сейчас на рынке Екатеринбурга идет перераспределение потребителя с вторичного рынка на первичный. Причин несколько, в том числе и цена приобретения. Риски присутствуют, но пока они минимальны. Как результат – рост цен в Екатеринбурге на первичном рынке, медленно, но верно обгоняет рост на вторичном почти в два раза.

В настоящее время на первичном рынке в Екатеринбурге строится более 2,8 миллиона квадратных метров жилья, а на вторичном представлено более 10 000 квартир. Емкость рынка не безграничная, тем более что существуют внешние факторы, влияющие на этот показатель. В настоящее время этими факторами могут быть, в том числе, и санкции Запада, и незначительный рост ВВП, и отток капитала за рубеж, и, как следствие, снижение покупательской способности. И это далеко не все факторы, которые влияют на ценовые показатели рынка недвижимости.

Актуальность проблемы: повышение ключевой ставки Центробанка до 14%. Необходимо проанализировать анализ существующей проблемы на рынке недвижимости.

На строительном рынке Екатеринбурга ожидается штиль. Эксперты заявляют о том, что в 2015 году количество продаж заметно снизится. Более того, если государственные программы льготного кредитования перестанут действовать, рынок недвижимости ожидает коллапс. Предпосылками этого являются как макроэкономическая ситуация, так и процессы, которые происходят сейчас на местном рынке.

В Екатеринбурге вторичный рынок уже сейчас значительно замедлил темпы развития: экспозиция квартир растет, объем предложения увеличивается, а спрос падает.

Первичный рынок более динамичный, чем вторичный, так как традиционно качество жилья здесь лучше. Более того, конкуренция на первичном рынке Екатеринбурга постоянно растет, а значит, цена и качество постоянно корректируются в лучшую сторону. Благодаря этим факторам поглощение предложения на первичном рынке сохраняется в прежнем объеме, в то время как на вторичном рынке остается тенденция увеличения срока экспозиции объектов.

На вторичном рынке предложение значительно превышает спрос. Объем выставленных на продажу квартир на вторичном рынке больше, чем количество потенциальных покупателей. В 2015 году данная ситуация разовьется в стагнацию. При этом не важно, сколько квадратных метров жилья сдадут в этом году застройщики – один миллион или два.

Вторичный и первичный рынки недвижимости симметричны и повязаны между собой. Чаще всего люди продают квартиру на вторичном рынке и покупают в новостройке. Если они не смогут продать старое жилье, то не приобретут и новое. Таким образом, стагнация, начавшаяся на вторичном рынке, распространится и на первичный.

В первую очередь на экономическую нестабильность отреагируют коммерческая недвижимость, рынок аренды и дорогого жилья.

Главной проблемой рынка недвижимости в 2015 году станет дефицит денежных средств. Это приведет к сокращению доли ипотечных сделок, снижению ликвидности проектов и покупательской активности. Уральские риэлторы отмечают сокращение количества сделок и звонков по объектам недвижимости уже сегодня.

Кризис 2008 года был вызван нехваткой финансовых ресурсов. Тогда застройщики уводили деньги из рискованных и долгосрочных проектов. В 2015 году нас ждет то же самое. Поэтому сейчас большая часть застройщиков постарается в ускоренном режиме завершить все реализуемые проекты, чтобы как можно быстрее вывести их на рынок.

Так, «Форум групп» продолжает реализацию «Солнечного», «Атомстройкомплекс» планирует приступить к реализации проекта «Южный берег» в Среднеуральске, «ЮИТ» – к строительству жилого квартала в районе Балтыма, «Союз Инвест» – микрорайона «Патрушихинские пруды».

Самой рискованной зоной в сфере недвижимости будет рынок новостроек. Это связано с высокой степенью закредитованности населения. И если не предпринимать никаких шагов в области заемных средств на покупку жилья, то Россию ждет новая волна обманутых дольщиков.

Возможно, что Екатеринбург сможет избежать таких серьезных последствий, потому как уровень закредитованности в нашем городе не так высок, и составляет в среднем около 45-50%. В Москве этот показатель еще ниже – 32%.

Особенность ипотеки на новостройку заключается в том, что в случае приобретения вторичного жилья, заемщик сразу же оформляет в залог банка приобретаемую квартиру. Таким образом, Вы сразу же получаете квартиру, в которой можно жить, а банк получает ликвидный залог, который гарантирует банку возврат ипотечного кредита. В ситуации с ипотекой на новостройку все гораздо сложнее. Банк не может получить в залог квартиру, так как квартиры у заемщика пока нет. Есть только право требования на квартиру по договору долевого участия. Иметь в залоге готовую квартиру для банка предпочтительнее, поэтому процентная ставка по ипотеке на период строительства дома и до оформления его в собственность выше на 1-3%. Вместе с тем, в последнее время, застройщики совместно с банками проводят акции, в которых ставка по ипотечному кредиту на период строительства дома и после получения свидетельства о праве собственности не отличается.

Но, чтобы кредитовать новостройку банк должен самостоятельно убедиться в том, что застройщик надежный, что разрешительная документация на строительство оформлена должным образом, позволяющим гарантировать, что в дальнейшем у застройщика не будет проблем со сдачей дома в эксплуатацию. Таким образом, банк вынужден проверять не только платежеспособность самого заемщика, но и надежность застройщика. Именно поэтому не все банки кредитуют новостройки. Как правило, банк выдает кредит на новостройку, если сам участвует в строительстве дома и жилого комплекса посредством предоставления кредита застройщику. В таком случае, банк уже проверил финансовую устойчивость, платежеспособность и деловую репутацию застройщика, а также на регулярной основе контролирует весь процесс строительства.

В 2015 году, несмотря на замедление экономики, прирост ипотечного кредитования продолжился. Жилищное кредитование поддерживается государством по ряду направлений. Ставка по ипотеке хоть и растет, но не

достигла пока «потолка», «психологического предела», после которого объем выплат будет отпугивать потенциальных покупателей. Цена на жилье по отношению к доходам и к условиям кредитования сегодня позволяет купить квартиру большим слоям населения. При этом «критической ставкой», способной негативно сказаться на рынке является кредитование под 16–17%.

Для клиентов со средней величиной первоначального взноса «критической ставкой» для ипотеки сегодня будут являться 14% годовых для рынка вторичного жилья и 15% – для новостроек.

Оценивая ипотеку в общеэкономическом контексте, можно сделать вывод, что ситуация в экономике при всей ее сложности «остается рабочей». Ипотека справедливо считается наиболее конструктивным решением очень важной социальной проблемы. Рост жилищного кредитования поддерживает отрасль строительства, являющуюся драйвером развития для экономики страны в целом.

## **ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ В УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЯХ**

УДК 332.871

*Разуева О.В*

*Магистрант, Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина, Россия, г. Екатеринбург*

В настоящее время себестоимость является важным фактором для любого вида деятельности, но в некоторых отраслях ее оптимизация наиболее важна, в виду сложных экономических условий и особенностей функционирования отрасли. Одной из таких отраслей является ЖКХ, и особенно управляющие компании, которые в силу ряда причин обязаны обосновывать свои затраты, а в условия конкуренции на рынке услуг и искать методы их снижения для формирования оптимальных цен на услуги.

Цель данной статьи - изучить мероприятия по оптимизации затрат управляющих компаний.

Анализ данных последних лет свидетельствует о низкой эффективности использования ресурсов и относительно высокой себестоимости услуг ЖКХ, порождающих неконкурентоспособность управляющих компаний. Это насущные проблемы практически любой управляющей компании, в том числе и Свердловской области.

Как правило, задачи повышения конкурентоспособности пытаются решать с использованием методов финансового менеджмента, но последний игнорирует саму природу затрат и не дает ответов на вопросы оптимизации расходов.

Оптимизируя затраты, Денисова Н.И. предложила разбить хронологический мониторинг затрат УК на самостоятельные этапы [3]:

- анализ сложившейся структуры затрат в прошлом. На этом этапе важно выяснить все элементы структуры операционных и затрат обслуживающих подразделений;